Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 17 595
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

vom 10. Dezember 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Dezember 2015) und **Antwort**

Entwicklung des SEZ-Geländes

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Trifft es zu, dass der Senat plant, die Zuständigkeit bzw. Planungshoheit für das Grundstück des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) an sich zu ziehen, und wenn ja, was hat ihn dazu veranlasst?

Antwort zu 1: Zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins – hier die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Wohnungsbaustandortes von mehr als 200 Wohneinheiten und dabei entsprechend der Leitlinie des „Berliner Models der kooperativen Baulandentwicklung“ Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen – hat der Senat vom Eingriffsrecht nach § 7 Abs. 1 Satz 4 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) am 27.11.2015 Gebrauch gemacht.

Frage 2: Wie beurteilt der Senat den baulichen Erhaltungszustand und den Denkmalwert des SEZ und welche Vorstellungen hat er, um das Bestandsgebäude in die Planung einzubeziehen?

Antwort zu 2: Dem Senat liegen derzeit keine hinreichenden Beurteilungsgrundlagen vor. Der Denkmalwert des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) ist nicht erkennbar.

Frage 3: Wie bewertet der Senat den Beschluss „Veränderungssperre für das SEZ“ (DS/1902/IV) der BVV Friedrichshain-Kreuzberg vom 25. November 2015, und welche Auswirkungen wird die veränderte Zuständigkeit auf die Umsetzung dieses Beschlusses haben?

Antwort zu 3: Mit dem Übergang der Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens ist zugleich die Zuständigkeit für den Erlass einer Veränderungssperre auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt übergegangen. Die Entscheidung über die Anwendung der Sicherungsinstrumente obliegt allein dem nunmehr zuständigen Plangeber.

Frage 4: Gab es vor der Entscheidung der Senatsverwaltung, die Zuständigkeit bzw. Planungshoheit für das SEZ-Grundstück an sich zu ziehen, Gespräche zwischen Vertretern der Senatsverwaltung und Vertretern des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg über die Entwicklung des SEZ-Grundstücks, und wenn ja, welchen Inhalt hatten diese Gespräche?

Antwort zu 4: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt führt mit den Bezirken permanent Gespräche über wesentliche Wohnungsbaupotenziale.

Frage 5: Gab es vor der Entscheidung der Senatsverwaltung, die Zuständigkeit bzw. Planungshoheit für das SEZ-Grundstück an sich zu ziehen, Gespräche zwischen Vertretern der Senatsverwaltung und dem Eigentümer des SEZ über die Entwicklung des SEZ-Grundstücks, und wenn ja, welchen Inhalt hatten diese Gespräche?

Antwort zu 5: Es gab Gespräche. Die Gespräche bezogen sich auf Vorbescheids- und Widerspruchsverfahren sowie im Jahr 2014 auf grundstücksbezogene Entwicklungsmöglichkeiten.

Frage 6: Welche städtebaulichen Pläne hat der Senat für die Entwicklung des SEZ-Grundstücks, und beabsichtigt er, das Grundstück ganz oder teilweise zu erwerben?

Antwort zu 6: Der Plangeber strebt eine bestmögliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks an. Neben der Schaffung von Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen sollen auch die Sport- und Freizeitnutzungen am Standort möglichst fortgeführt sowie Schulkapazitäten geschaffen werden. Die Rechte aber auch Pflichten des Eigentümers werden berücksichtigt.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 7: Ist es zutreffend, dass der Senat plant, einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet für das SEZ-Grundstück aufzustellen?

Antwort zu 7: Die konkrete Zielsetzung des Bebauungsplans wird sich im Gespräch mit allen Beteiligten (Eigentümer, Bezirk, Senat) entwickeln.

Frage 8: Welche Bauherren sollen den geplanten Wohnungsbau auf dem SEZ-Gelände realisieren, und wie gedenkt der Senat, eine architektonische und konzeptionelle Vielfalt zu erreichen?

Antwort zu 8: Hinsichtlich der Bauherren gibt es keine Vorgaben. Im Bebauungsplan können und werden diese auch nicht festgelegt. Die architektonische und konzeptionelle Vielfalt sollte idealerweise durch entsprechende Wettbewerbe und Verfahren erreicht werden. Dies steht jedoch – bezogen auf private Flächen – nicht im Einflussbereich des Plangebers.

Frage 9: Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten sollen nach den Planungen des Senats auf dem SEZ-Gelände entstehen?

Antwort zu 9: Die Anzahl möglicher Wohnungen ist bisher offen. Ziel ist es, das innerstädtische Grundstück gemäß seiner Tragfähigkeit angemessen auszunutzen. Bei einer Wohnnutzung sind die Lärmschutz-Aspekte einer Neubau-Planung zu berücksichtigen.

Frage 10: Wie hoch ist der geplante Anteil an Wohnungen, die im preisgünstigen Segment angeboten werden sollen, und wie soll das ggf. erreicht werden?

Antwort zu 10: Es wird beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen und entsprechend das Modell zur kooperativen Baulandentwicklung für eine ggf. erfolgende „Baurechts-Mehrung“ anzuwenden. Sollte der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht gelingen, ist zu prüfen, ob im Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 (baulich förderfähige Wohnungen sowie Wohnungen für besonderen Wohnbedarf) getroffen werden können.

Frage 11: Wer soll die Wohnungen, die im preisgünstigen Segment angeboten werden sollen, bauen?

Antwort zu 11: Diese Entscheidung obliegt dem oder den Bauherren.

Frage 12: Welcher Anteil an der Bebauung ist für Gewerbe bzw. Sport- und Freizeitmöglichkeiten auf dem SEZ-Gelände vorgesehen?

Antwort zu 12: Die Verteilung der verschiedenen Nutzungen an der Bebauung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Frage 13: Ist es zutreffend, dass der Senat beabsichtigt, u.a. eine Schule und eine Kita auf dem SEZ-Grundstück zu errichten?

Antwort zu 13: Das ist zutreffend. Die Schulbedarfsplanung sowohl des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg als auch der Senatsbildungsverwaltung haben einen erheblichen Bedarf an Schulplätzen ergeben. Art und Umfang der Schulnutzung werden in intensiven Gesprächen mit beiden administrativen Ebenen abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass es auch Platzbedarfe in Kindertagesstätten gibt.

Frage 14: Wie hoch schätzt der Senat die Kosten für die Errichtung einer Schule auf dem SEZ-Gelände, und wer soll für die dafür notwendigen Ausgaben aufkommen?

Antwort zu 14: Die Kosten für die Errichtung einer Schule richten sich nach den Standard-Kostenansätzen für Schulen. Die Finanzierung erfolgt durch den Schulträger, das Land Berlin; ggf. werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags anteilige Mitfinanzierungen vereinbart – dies ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Frage 15: Inwieweit verfügt das Land aus dem den seinerzeitigen Verkauf des SEZ betreffenden Vertrag über Rechte, die Entwicklung, Bebauung, eventuelle Weiterveräußerung oder sonstige Verwertung des SEZ-Grundstücks zu beeinflussen?

Antwort zu 15: Dem Käufer ist im Kaufvertrag vom 20.09.2003 die Verpflichtung auferlegt worden, das Kaufgrundstück unbefristet als Sport- und Erholungszentrum zu nutzen und die Sportanlagen Sauna, Bowling, Sporthalle und Fitnessangebot in vorgegebenen Zeitfenstern herzurichten und zu betreiben.

Der Kaufvertrag enthält nachfolgende Verpflichtungen des Käufers:

- die Erträge aus dem SEZ (abzüglich der Kosten) in vollem Umfang in das Kaufgrundstück zu investieren,
- die öffentlich-rechtlichen Anforderungen im Rahmen des Betriebes einzuhalten,
- im Falle einer Vermietung oder Verpachtung sicherzustellen, dass die Nutzungsbindung auch von dem Vertragspartner eingehalten wird,
- im Falle der Weiterveräußerung alle diese Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die Einhaltung dieser Verpflichtungen des Käufers wird vertraglich durch ein Rücktrittsrecht und ein Wiederkaufsrecht des Verkäufers sowie eine Vertragsstrafenregelung gesichert.

Darüber hinaus gehende Regelungen zur Entwicklung und Bebauung des Grundstücks enthält der Kaufvertrag nicht.

Die Auslegung des komplexen Grundstückskaufvertrages vom September 2003 ist möglicherweise zwischen den Vertragsparteien im Detail strittig. Der Bebauungsplan wird die privatrechtlichen Bindungen beachten, soweit keine zwingenden Gründe eine Abweichung von diesem Prinzip erforderlich machen. Dies ist beim derzeitigen Verfahrensstand nicht beurteilbar.

Berlin, den 28. Dezember 2015

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Dez. 2015)